



**Til beboerne afd. 48
Arendalsvej 275-289**

Silkeborg, den 8. juli 2022

Ekstraordinært afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser § 14 stk. 7 indkaldes herved til ekstraordinært afdelingsmøde.

Baggrunden for mødet

Bofællesskabet Arendalsvej 275-289 omfatter 16 stk. ældreboliger og er opført til at huse selvhjulpne borgere under anvendelseskategori 4 i bygningsreglementets §85 (85 (Brand (§ 82 - § 158), § 84 - § 86, anvendelseskategori og risikoklasse).

Bofællesskabet er opdelt i 2 bygningsafsnit.

Arendalsvej 275 som består af 8 stk. 1-rums-boliger og Arendalsvej 277-289 som består af 8 stk. 2-rums-boliger.

De 2 bygningsafsnit er forbundet med et overdækket gangareal.

Afdelingen er opført i samarbejde med Århus Amt og taget i drift i år 2000.

I forbindelse med nedlæggelsen af amterne overgik amtets forpligtelser i relation til afdelingen til Silkeborg Kommune.

Det er i den forbindelse Silkeborg Kommune, som har den fulde indstilling af beboerne til bofællesskabets 16 ældreboliger.

Arbejdernes Byggeforening har som udlejer ikke nogen form for indsigt og viden om de behov, som er påkrævet, til at kunne huse de beboere, som indstilles af Kommunen.

Silkeborg Kommune gennemgik i 2019 brandsikkerheden på alle plejecentre og sociale institutioner og i screeningen viste det sig, at brandsikkerheden på Arendalsvej 275 ikke var tilstrækkelig i relation til 5 beboere, da beboerne ikke er selvhjulpne. I den forbindelse har der fra Kommunal side siden 2019 været særlig opmærksomhed på brandsikkerheden på botilbuddet, der er brandalarmer i boligerne, og der er en vågen nattevagt, som fører tilsyn med beboerne hver time. Kommunen har siden screeningen arbejdet på at øge brandsikkerheden, så beboerne kan blive boende i nærheden af deres pårørende, og der, hvor de er født og vokset op.





Det har været en lang og også kompliceret proces, hvor boligerne er undersøgt yderligere for at vurdere forskellige løsninger. Silkeborg Kommune har været i løbende dialog med både brandmyndigheder, socialtilsynet, ejendomsstaben og Arbejdernes Byggeförening for at finde en god løsning.

Men omstændighederne gør, at Arbejdernes Byggeförening som bygningsejer den 1. juli 2022 modtog et myndighedspåbud om at udbedre brandsikkerheden senest den 22. juli 2022.

Det er rent fysisk ikke muligt og desuden er udbedringerne så dyre, at det vil betyde en markant huslejestigning, som I som beboerne formelt skal tage stilling til, om I vil acceptere.

Arbejdernes Byggeförening har meddelt Bygningsmyndigheden, at det ikke er fysisk muligt at udbedre brandsikkerheden til den 22. juli 2022, og dermed ikke kan opfylde påbuddet indenfor den afsatte tidsfrist.

Manglende opfyldelse af påbuddet vil medføre et nyt påbud, hvor man fra Bygningsmyndighedens side vil kræve bygningen lukket af for personophold i relation til personer, som ikke er selvhjulpne.

Dette indebærer at I som beboere i bygningsafsnittet, Arendalsvej 275, er nødt til at flytte til en anden midlertidig eller permanent bolig indtil at sagen er endelig afklaret.

Vi har under forløbet været og er fortsat i løbende dialog med Socialafdelingen om sagen. Vi er i den forbindelse bekendt med at Socialafdelingen ved Silkeborg Kommune straks har taget action i sagen og er i dialog med jer beboere, Arendalsvej 275, pårørende og værger om at finde en midlertidig eller permanent løsning boligmæssigt.

OBS! Beboere i bygningsafsnittet, Arendalsvej 277-289 er ikke omfattet af flytningen.

Af hensyn til afdelingens formelle stillingtagen til udbedring af brandsikkerheden indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Mødet afholdes torsdag, den 11. august 2022, 19.00 i fælleshuset Skovhuset, Arendalsvej 424, 8600 Silkeborg.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent





3. Forslag om etablering af ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg) og varsling, brandforbedring af bærende konstruktioner samt forbedring af brandmæssig opdeling, Arendalsvej 275-289.

Der lægges dermed op til en opgradering til anvendelseskategori 6 af begge bygningsafsnit.

Den samlede anlægssum inkl. rådgivning beløber sig overslagsmæssigt til 8.750.000 kr. hvilket medfører en stigning på 40% på huslejen. Hertil kommer driftsudgifter til årlig inspektionsaftale og årlig serviceaftale samt henlæggelser til genanskaffelse om 30 år.

Samlet set vil projektet medføre en huslestigning på 65.5%

	Areal i m ² jf. lejekontrakt	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned
Arendalsvej 275	37,9	6.833 kr.	4.476
Arendalsvej 277-289	48,8	6.068 kr.	3.975

Der er forudsat følgende i beregningerne:

- Der optages et fastforrentet 30-årigt lån med et provenu på 8.750 t.kr. hvortil der må forventes 100% kommunalgaranti.
- Alle beløb er tillagt moms
- Evt. uforudsete udgifter er i flg. aftale indeholdt i fremsendte omkostninger.
- Pkt. 4: Genhusning er ikke omfattet af nærværende anlægsøkonomi, men afholdes af Silkeborg Kommune
- Pkt. 5: Midlertidige faciliteter er ikke omfattet af nærværende anlægsøkonomi, men afholdes af Silkeborg Kommune
- Der henlægges til fuld genanskaffelse om 30 år.

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen

